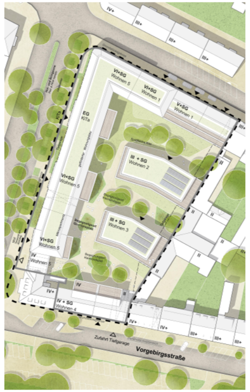
Kaiser-Karl-Ring 59-63 und Dorotheenstraße 103 - Bebauungsplan Nr. 6522-3

Bundesstadt Bonn - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Erschließungsplan Szenario 1 | gewerbliche Nutzung, eine KiTa und Wohnen M 1:500



Erschließungsplan Szenario 2 | Wohnen und eine KiTa

Analyse | Blockrandbebauung o.M.

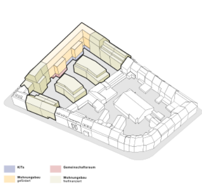
Analyse | Blockinnenentwicklung o.M.

Nutzungsdiagramm | Szenario 1 o.M.

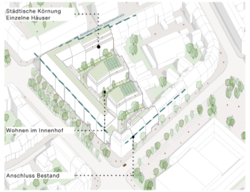
Konzept Quartiersentwicklung M 1:500

Entwurf | Blockrandbebauung o.M.

Entwurf | Blockinnenentwicklung o.M.



Nutzungsdiagramm | Szenario 2 o.M.



o.M.

Vorhabenträger
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
Clever Straße 36 | 50668 Köln
www.swisslife-am.com

Planung
caspar.schmitzmorkramer gmbh
Erftstraße 17 | 50672 Köln
www.caspar.archi

Stadtplanung
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 | 50939 Köln
www.stadtplanung-zimmermann.de

Ingenieurplanung, Tiefbau & Umwelt
Helmert & Bongartz GmbH
Zeithstraße 298 | 53721 Siegburg
www.hebo-ing.de

Freiraumplanung
GROW Landschaftsarchitektur
Evers | Czerniejewski Partnerschaft mbB
Maria-Hilf-Straße 9 | 50677 Köln
www.grow-landschaftsarchitektur.de

Artenschutzprüfung
Büro Strix
Malteserstraße 44 | 53639 Königswinter
www.bueri-strix.de

Bauphysik
Peutz Consult GmbH
Kohlberger Straße 19 | 40599 Düsseldorf
www.peutz.de

Verkehrsplanung
BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
Hanbrucher Straße 9 | 52064 Aachen
www.bsv-planung.de

Vermessung
Philhatsch Ingenieure
Rüngsdorfer Straße 6 | 53173 Bonn
www.pilhatsch-geo.de

Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Bonn, im Ortsteil Nordstadt angrenzend an den Kaiser-Karl-Ring, die Vorgebirgsstraße sowie die Dorotheenstraße mit den Adressen Kaiser-Karl-Ring 59 bis 63 sowie Dorotheenstraße 103.
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst in der Gemarkung Bonn, Flur 69 das Flurstück 259 mit den Adressen Kaiser-Karl-Ring 59 bis 61 sowie Dorotheenstraße 103 mit einer Fläche von rd. 6.900 m².

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zusätzlich in der Gemarkung Bonn, Flur 69 das Flurstück Nr. 260 mit der Adresse Kaiser-Karl-Ring 63 mit einer Fläche von rd. 320 m².

2. Planungsanlass

Im Jahre 2018 gab die Deutsche Post AG die Nutzung des Areals als Büro- und Zustellcenter auf. Im gleichen Jahr wurde mit der Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 19.09.2018 ein Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet begonnen. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bonn, Flur 69 die Flurstücke 259 und 260.

Die Swiss Life AM führt das Bebauungsplanverfahren als Vorhabenträgerin auf Grundlage des modifizierten Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.2020 mit dem Ziel fort, mindestens 50 % der geplanten Geschossflächen für Wohnungen vorzusehen. Das Baulandmodell findet Anwendung.

Weitere Planungsinhalte werden zusätzlich über einen noch vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Bonn abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert: Bau einer dreigruppigen Kita, Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen, Errichtung des Vorhabens mindestens im KfW-55-Energieeffizienzstandard, Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen, Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes.

3. Planerfordernis

Städtebauliches Ziel ist es, Wohnraum sowie eine Kita in einem bereits erschlossenen und bebauten Bereich zu schaffen. Ergänzend können gesundheitliche Angebote (medizinisches Versorgungszentrum), Flächen für Dienstleistungen (Büroflächen), kleine Ladenlokale (Einzelhandel) und Kultur am Standort realisiert werden.

Die Umnutzung des ehemals durch die Deutsche Post AG genutzten Grundstücks entspricht dem Ziel der Bundesstadt Bonn, dem bestehenden und zukünftigen Bedarf an Wohnraum durch eine aktive Wohnbauentwicklungsplanung gerecht zu werden. Entgegen dem bundesweiten Trend sinkender Bevölkerungszahlen wird für die Region Bonn/Rhein-Sieg auch in den kommenden Jahren eine Bevölkerungszunahme erwartet. Bis 2050 geht die amtliche Statistik (it.nrw) davon aus, dass Bonn ausgehend vom Jahr 2021 um 8,8 % auf dann 359.600 Einwohner wachsen wird. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bestätigt diesen prognostizierten Trend. Auch der Trend zur Singularisierung der Haushalte und die weiter zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Person fördern die Nachfrage nach Wohnraum. Laut Zensus 2011 sind bereits 51 % der Haushalte in Bonn Einpersonenhaushalte und 26 % Zweipersonenhaushalte.

Zur Verbesserung des Wohnungsangebotes muss daher insbesondere die Nachverdichtung durch Innenentwicklung forciert werden. Im Stadtgebiet besteht jedoch nur noch ein begrenztes Angebot an entsprechenden Wohnbaupotentialflächen. Die Umnutzung des Grundstücks hin zu einer gemischten Nutzung mit überwiegendem Wohnanteil bietet sich aufgrund der innerstädtischen Lage an.
Die Entwicklung einer Fläche im Innenbereich kann darüber hinaus die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermindern.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zusätzlich das Eckgrundstück Kaiser-Karl-Ring 63. Dieser Bereich wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

4. Verfahren

4.1 Beschlüsse

Mit Beschluss der Bezirksvertretung Bonn vom 04.09.2018 (DS-Nr. 1812132EB4) ist die Maßnahme in die Vorhabenliste zur Bürgerbeteiligung der Bundesstadt Bonn aufgenommen worden.

In der Sitzung am 19.09.2018 fasste der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6522-3 „Kaiser-Karl-Ring 59-61" mit dem Ziel der Schaffung von Wohnungen, Büroflächen sowie Flächen für Dienstleistungen und Kultur (DS-Nr. 1812132). Mindestens 30 % der geplanten Geschossflächen sollten als Wohnungen entwickelt werden. Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus soll an das Bonner Baulandmodell gekoppelt werden.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz hat die Zielsetzung des Bebauungsplans am 12.02.2020 wie folgt präzisiert (DS Nr. 190567-4 AA):
- der Mindestanteil für Wohnen soll von ursprünglich 30% (DS.Nr.1812132) auf 50 % erhöht werden und,
- eine Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB soll aufgestellt werden (DS-Nr. 190567).

Darüber hinaus beschloss der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz, dass dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren der Genehmigung nach § 34 BauGB mit städtebaulichem Vertrag nicht gefolgt wird (DS-Nr. 190327). Das Bebauungsplanverfahren für das Areal ist weiterzuführen, und zwar mit einer komplexen Bürgerbeteiligung (DS-Nr. 190544).

Der modifizierte Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Bundesstadt Bonn vom 11.03.2020 bekanntgemacht.

Mit Schreiben vom 19.05.2020 stellte der erste Vorhabenträger - die Real Estate GmbH - den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch.

In seiner Sitzung am 22.06.2020 beschloss der Rat die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Grundstück Kaiser-Karl-Ring 59-61 und Dorotheenstraße 103.

Die Bekanntmachung der Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht erfolgte am 08.07.2020.

Im Juli 2021 wurde das Grundstück an die Swiss Life AM veräußert. Vorab des Verkaufes beauftragte der Rat in seiner Sitzung am 08.11.2021 die Verwaltung, mit der Swiss Life AM eine Abwendungsvereinbarung abzuschließen (DS-Nr. 211651). Das der Stadt Bonn gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch zustehende Vorkaufsrecht an dem Areal „Kaiser-Karl-Ring 59-61 und Dorotheenstraße 103" sollte nicht ausgeübt werden. Über die Umsetzung der Beschlüsse wurde der Rat in seiner Sitzung am 07.12.2021 informiert.

In der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Planung und Bauen am 24.08.2022 wurde ein Bürgerantrag zur Anpassung der Ziele und Zwecke der Planung ungeändert beschlossen. Im Bürgerantrag wird gefordert, 70 % der geplanten Geschossfläche als Wohnungen zu errichten, davon mindestens 40 % geförderter Wohnungsbau. Zusätzlich wird die Erforderlichkeit von Klimaanpassungsmaßnahmen angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb eines dicht bebauten Hitzeinsel gesehen. Es soll ein möglichst autofreies Quartier entstehen (DS-Nr. 220006-02 ST). Der Ausschuss für Wohnen, Planung und Bauen hat beschlossen, dass die im Bürgerantrag genannten Ziele den städtebaulichen und sozialen Zielen des Ausschusses für Wohnen, Planung und Bauen entsprechen. Die Verwaltung wird gebeten mit der Vorhabenträgerin Gespräche zu führen, wie diese gemeinsam erreicht werden können (DS-Nr. 220006-03).

In der Sitzung der Bezirksvertretung Bonn am 31.01.2023 wurde beschlossen, dem Entwurf des Beteiligungskonzeptes (Büro promediare, Bonn) zuzustimmen (DS-Nr. 222460).
Gemäß den Leitlinien für Bürgerbeteiligung der Bundesstadt Bonn wird ein komplexes Beteiligungsverfahren in Abstimmung mit der Stabsstelle Bürgerbeteiligung und dem Ausschuss für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt durchgeführt. Der Beirat Bürgerbeteiligung wird über Mitteilungsvorlagen informiert.

4.2 Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor:
- Die Planung ist ein Vorhaben der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschreitet 20.000 m² deutlich. Die Plangebietsfläche umfasst rd.6.900 m².
- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das Vorhaben liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Bundesstadt Bonn stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post" dar. Damit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Hinblick auf die angestrebten Planungsziele nicht als aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt angesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.2 Bebauungspläne, Fluchtlinienpläne, Satzungen

Ein verbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht, jedoch liegt es im Geltungsbereich dreier Fluchtlinienpläne (B 194a, B205c und B 310). Insofern ist das Plangebiet planungsrechtlich nach § 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) bzw. nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Die Fluchtlinienpläne legen einen Abstand der Bebauung von Verkehrsflächen (Bauflucht / Straßenflucht) und dem darin vorhandenen alten Baumbestand fest.

Südlich der Vorgebirgsstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 7623-2 „Frankenbad" an. Südöstlich der Adolfstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7723-22 „Heerstraße".

Teile des Baublocks unterliegen der Satzung zum Schutze des Denkmalbereiches Nr. 1 „Bonn-Nordstadt" vom 06.08.1990. Das Plangebiet selbst ist hiervon jedoch nicht betroffen.

5.3 Masterplan „Innere Stadt"

Das Areal liegt im räumlichen Betrachtungsbereich des Masterplanes „Innere Stadt". Eine der Zielsetzungen dieses Masterplanes ist die Stärkung des Wohnens in der „Inneren Stadt". Hierzu sollen im Bestand sowie bei Neubauten Mischstrukturen geschaffen werden, die neben dem Wohnen auch Büro- und Dienstleistungsangebote oder Kulturfunktionen beinhalten.

5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Vorhaben liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nach dem Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BEZK) von 2008 mit einer Ergänzung von 2012. Nach den Regelungen des Konzeptes ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur unterhalb der Großflächigkeit vereinbar, das heißt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm.

Angesichts der vorhandenen Nahversorgung in der Umgebung (z.B. Penny, Rewe) ist eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Ergänzung der Nahversorgung nicht gewünscht. Die ansässige Bevölkerung ist mit dem vorhandenen Angebot bereits flächendeckend mit Gütern für den kurzfristigen Bedarf, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln, versorgt. Auch wenn das gültige BEZK keine weiteren Regelungen trifft, wird auf die möglichen negativen städtebaulichen Wirkungen von kleinflächigen Ladeneinheiten als Agglomeration oder Funktionseinheit hingewiesen.

Derzeit wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erneut fortgeschrieben. Genannte Zielsetzungen sollen im Wesentlichen beibehalten werden und auf geänderte rechtliche und wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen sowie Veränderungen in der Siedlungsstruktur aktualisiert werden (DS-Nr.: 202307). Inwieweit die Ergebnisse der Fortschreibung in das Bauleitplanverfahren eingearbeitet werden können, bleibt abzuwarten.

Das Vorhaben sollte im weiteren Verfahren erneut mit dem Hintergrund des BEZK bewertet werden. Ggf. sind Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels zu treffen.

5.5 Bonner Baulandmodell (BBLM) in der Fassung vom 10.07.2018

Bei Vorhaben mit mehr als 2.200 m2 Geschossfläche Wohnen oder mehr als 24 Wohneinheiten sind 40 % der Geschossfläche Wohnen nach den Bestimmungen des geförderten Mietwohnungsbaus zu errichten. Ferner wird der Vorhabenträger durch das BBLM verpflichtet, die Schaffung von Kita-Plätzen in dem Umfang sicherzustellen, der durch das Vorhaben ausgelöst wird.

5.6 IFS integriertes Freiraumsystem

Die Baumreihen des Kaiser-Karl-Rings tragen zum Verbundsystem „Grünverbindungen" des Integrierten Freiraumsystems (IFS) bei und werden erhalten.

6. Bestandssituation

6.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist gegenwärtig mit einer drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung, teils mit erhöhten Erdgeschossen, sowie mit niedrig geschossiger Bebauung im Blockinnenbereich bebaut. Mit Ausnahme weniger, untergeordneter begrünter Bereiche im Blockinnenbereich (Baumscheiben) und Pflanzstreifen zwischen Hauswand und Gehsteig am Kaiser-Karl-Ring ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Im Jahre 2018 gab die Deutsche Post AG die Nutzung des Areals als Büro- und Zustellcenter auf.

Der Gebäudebestand des Postareals umfasst:
- einen dreigeschossigen Bauteil A (Grundfläche ca. 1.330 m²) mit ausgebautem Steildach am Kaiser-Karl-Ring, der sich in drei Gebäudeabschnitte unterschiedlicher Höhe (Firsthöhen: 17,75 m – 18,70 m über Straßenniveau) gliedert. Im Bereich der Blockecke Kaiser-Karl-Ring/Dorotheenstraße existiert eine erhöhte Eingangssituation (Außentreppe zum Hochparterre).
- einen dreigeschossigen Bauteil B (Grundfläche ca. 135 m²) mit Steildach an der Dorotheenstraße 103, der an den Gebäudebestand außerhalb des Plangebietes (Dorotheenstraße Nr. 101) anschließt, zum Plangebiet aber Fensterflächen aufweist sowie
- ein eingeschossiges Werkstattgebäude (Lager/Garage; Grundfläche 1.330 m²) im rückwärtigen Bereich, das zwischen Bauteil A und B zur Dorotheenstraße mit einer geschlossenen Fassade in Erscheinung tritt.

Der Blockinnenbereich ist vollständig als Stellplatzanlage genutzt, die über die Vorgebirgsstraße anfahrbar ist. Zusätzlich existiert eine Durchfahrt nördlich angrenzend an das Nachbargebäude mit der Adresse Kaiser-Karl-Ring 63.

6.2 Baulich-räumliche Struktur und Nutzungen im Umfeld

Das nachbarliche Gebäude an der Ecke Kaiser-Karl-Ring 63 / Vorgebirgsstraße liegend ist viergeschossig mit einem ausgebauten Steildach, das den Kreuzungsbereich mit seiner Höhe akzentuiert. Es schließt an die vorhandene Bebauung am Kaiser-Karl-Ring unmittelbar an. An der Vorgebirgsstraße bildet das Gebäude eine Brandwand zur Zufahrt in den Blockinnenbereich aus. Im Erdgeschoss befindet sich ein gastronomischer Betrieb, in den oberen Etagen Wohnnutzung.

Die östliche Grundstücksgrenze ist aktuell beidseitig über die gesamte Länge hinweg mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten bebaut. In der Vorgebirgs- und Dorotheenstraße fassen überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäuser mit Satteldach den Straßenraum. An das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Vorgebirgsstraße ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach (IV+) und in der Dorotheenstraße ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach (III+).

Dem Plangebiet südlich gegenüberliegend, befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Frankenbad, das in eine Grünfläche eingebettet liegt. Über die Vorgebirgsstraße ist eine zum Hallenbad gehörende, ebenerdige Stellplatzanlage zu erreichen.

Südwestlich des Plangebietes, an der Vorgebirgsstraße gelegen, werden zwei Beherbergungsstätten betrieben. Im Übrigen dominiert im direkten Umfeld des Plangebietes Geschosswohnungsbauten mit vereinzelten gewerblichen Einrichtungen in den Erdgeschossen.

Der an das Plangebiet angrenzende Kaiser-Karl-Ring wird von bis zu 100 Jahre alten Alleebäumen gesäumt die gem. § 41 LNatSchG / § 29 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind demnach verboten.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzenden Straßen (Kaiser-Karl-Ring, Dorotheenstraße, Vorgebirgsstraße) erschlossen. Sowohl die Vorgebirgsstraße und die Dorotheenstraße als auch die nahe gelegene Adolfstraße sind Einbahnstraßen, wobei die Vorgebirgsstraße vom Kaiser-Karl-Ring aus erreicht werden kann und die Dorotheenstraße in den Kaiser-Karl-Ring einmündet.

Am Kaiser-Karl-Ring existieren Längsparkplätze zwischen Radverkehrsstreifen und Alleebäumen. Innerhalb des Plangebietes ist nördlich des Eckgebäudes Kaiser-Karl-Ring 63 derzeit eine Cambio-Station mit einem Fahrzeug eingerichtet.

Sowohl in der Vorgebirgsstraße als auch in der Dorotheenstraße sind Schräg- und Längsparkplätze im öffentlichen Raum angeordnet. In der morgendlichen Spitzenstunde ist die Vorgebirgsstraße mit 190 Kfz/h bzw. die Dorotheenstraße mit 270 Kfz/h, in der nachmittäglichen Spitzenstunde ist die Vorgebirgsstraße mit 200 Kfz/h bzw. die Dorotheenstraße mit 470 Kfz/h belastet.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen in der Vorgebirgs- und Adolfstraße (Linie 604, 605, E, N1) sind fußläufig gut zu erreichen. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle am Chlodwigplatz ist in weniger als 500 Metern zu erreichen. Im Bereich der Vorgebirgsstraße / Frankenbad gibt es eine Mobilstation im Bereich der Bushaltestelle, die mit Information, einer Fahrradabstellanlage, einer Ladestation für zwei Kfz und einer Radluftstation ausgestattet ist.

7. Qualitätssicherung

Die städtebaulich-architektonische Qualität sowie die Qualität der Außenräume wird durch die Vorgaben eines zwischen der Bundesstadt Bonn und der Vorhabenträgerin abgestimmten Gestaltungsleitfadens im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

8. Vorhaben

8.1 Baulich-räumliches Konzept einschließlich Freiraumkonzept

Das geplante Vorhaben greift die Baustruktur der geschlossenen Blockrandbebauung der Nordstadt auf und bildet zum Kaiser-Karl-Ring einen bis zu sechsgeschossigen Gebäudekörper nebst Dachgeschoss aus, wobei die leicht von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Flucht mit Rücksicht auf die Alleebäume beibehalten wird.

Der Übergang zum vorhandenen Eckgebäude Kaiser-Karl-Ring / Vorgebirgsstraße wird durch einen viergeschossigen Gebäudeteil hergestellt, der mit einem Flachdach die Traufhöhe des ebenfalls viergeschossigen Eckgebäudes fortführt. Der Übergang zur vorhandenen Bebauung in der Vorgebirgsstraße wird durch das Weiterführen der Geschossigkeit (IV) nebst Dachform (Satteldach) hergestellt. Die sich hieraus ergebende Blockrandschließung beruhigt das Erscheinungsbild des Straßenzugs im Bereich der Vorgebirgsstraße, um einen Rahmen zu schaffen, der das gegenüberliegende Frankenbad mit seiner unikat-artigen Architektur und solitären Stellung stadträumlich stärker zur Geltung bringen soll.

In der Dorotheenstraße erfolgt eine Abstaffelung der Dachlandschaft vom Kaiser-Karl-Ring ausgehend mit einer Weiterführung des Baukörpers in die Dorotheenstraße (VI + gekapptes Schrägdach) über einen V-geschossigen Baukörper, der zum Straßenraum ein Schrägdach und zum Innenhof Dachterrassen bzw. ein begrüntes Flachdach ausbildet, hin zum Bestandsgebäude Dorotheenstraße 101 (III + ausgebautes Satteldach).

Insbesondere für den Gebäudekörper am Kaiser-Karl-Ring wurden unterschiedliche Dachformen geprüft. Für die Ausbildung von Flachdächern spricht die Möglichkeit der Ausbildung von Dachbegrünungen mit PV-Anlagen sowie die Möglichkeit der Ausbildung von Retentionsdächern (0 % - Gefälle-Dach). Städtebaulich weicht die Dachform „Flachdach" allerdings von der Bestandsbebauung grundsätzlich ab. Im Ergebnis wird für die Dachlandschaft am Kaiser-Karl-Ring grundsätzlich ein geneigtes, aber gekapptes Dach gewählt, dessen oberer Abschluss extensiv begrünt werden kann. Damit sollen die geneigten Dachformen der Umgebung aufgegriffen werden und mit dem Flachdachanteil gleichzeitig optimale Voraussetzungen für Begrünungsflächen geschaffen werden.

Zum Kaiser-Karl-Ring fügen sich die Trauf- und Firsthöhen des Gebäudekörpers (TH: 16,15 m, FH: 23 m) in den Straßenraum ein, der im engeren Umfeld einen Gebäudebestand mit Traufhöhen zwischen 12 und 17 Metern bzw. Firsthöhen zwischen 17 und 23 Metern aufweist. Im Blockinnenbereich sind zwei dreigeschossige Wohnhäuser mit Staffelgeschoss (Flachdach) geplant, die jeweils mit einer Schmalseite an die vorhandene Bebauung der östlichen Grundstücksgrenze anschließen. Die Außenwohnbereiche können nach Südwesten orientiert werden. Auch hier sollen die obersten Dachabschlüsse extensiv begrünt werden.

Der Blockinnenbereich wird durch die eingestellten Baukörper gegliedert, die neben privaten Terrassen- und Grünflächen als Außenspielflächen der geplanten Kita und insbesondere gemeinschaftlich nutzbare Flächen für die künftigen BewohnerInnen qualitätvoll gestaltet werden sollen. Vom Kaiser-Karl-Ring und von der Vorgebirgsstraße soll es direkte, beschränkt öffentliche Zugangsmöglichkeiten vom Straßenraum in den Blockinnenbereich geben. Die rückwärtige Fassade der Blockrandbebauung am Kaiser-Karl-Ring reagiert auf das vis-a-vis der eingestellten Wohnhäuser im Blockinnenbereich mit Rücksprüngen (Reduzierung der Regeltiefe), so dass hier großzügigere Gebäudevorzonen zur gemeinschaftlichen Verwendung der Quartiersnutzer entstehen können.

Die Fassade zum Kaiser-Karl-Ring soll eine Gliederung durch Risalite, die die Zugänge zu den Erschließungskernen betonen, erfahren. Über Laubengangerschließungen (als attraktive Begegnungsfläche) mit Anbindung an zwei Treppenhäuser zur Herstellung von 2. Rettungswegen oder Sicherheitstreppenhäuser, wird die Erschließung realisiert. Die architektonische Ausgestaltung der Fassade, auch bei Laubenganglösungen fügt sich in den Straßenraum ein, in dem die Typologie einer Lochfassade aufgegriffen wird.

Die Unterbauung des Plangebietes umfasst den Fußabdruck der geplanten Gebäude, um zusätzliche Versiegelungen in den Innenbereich zu vermeiden, sodass dieser überwiegend intensiv begrünt werden sollen.

Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung eingehalten werden, ist nicht zu erwarten, dass schutzbedürftige Nutzungen hinsichtlich der Besonnungsdauer erheblich beschränkt bzw. beeinträchtigt werden. In Bezug auf die vis-a-vis vorhandene Wohnbebauung in der Dorotheenstraße wird zusätzlich im weiteren Verfahren eine Verschattungsuntersuchung erstellt, um mögliche Beeinträchtigungen zu prüfen.

Die Belange des Brandschutzes werden bei der weiteren Qualifizierung des Vorhabens berücksichtigt, insbesondere in Bezug auf die Entfluchtung, die Löschwasserversorgung und die Möglichkeiten von Fassadenbegrünung.

8.2 Nutzungskonzept

Das geplante Nutzungskonzept entspricht dem Nutzungskatalog eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO. Gemäß § 17 BauNVO bestehen für urbane Gebiete folgende Orientierungswerte für Obergrenzen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0.

Bezogen auf das 6.900 m² große Plangebiet entspricht das einer zulässigen überbaubaren Fläche von 5.520 m² und einer zulässigen Geschossfläche von 20.700 m².

Aktuell werden zwei alternative Nutzungskonzepte geprüft. Mit beiden Nutzungskonzepten wird der aufgrund des Bonner Baulandmodell verbindliche Mindestanteil für Wohnungen eingehalten. 40 % der mindestens 50 % Geschossfläche Wohnen wird nach den Förderbestimmungen für geförderten Mietwohnungsbau errichtet. Mindestens die Hälfte soll auf den Förderweg „Typ A" entfallen, der Rest auf den „Typ B" nach den jeweils gültigen Förderbestimmungen des Landes NRW.

In Nutzungsszenario 1 sind neben Wohnungen und einer dreigruppigen Kita als weiterer Nutzungsbaustein gewerbliche Flächen (medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), ggf. weitere Büroflächen und kleinteilige Einzelhandelsflächen) geplant. Alle Nicht-Wohnnutzungen sind, ausgehend von der Ecke an der Dorotheenstraße in die Blockrandbebauung zum Kaiser-Karl-Ring integriert.

Alternativ umfasst Nutzungsszenario 2 neben der Kita ausschließlich Wohnnutzung.

Es wird ein vielfältiger Wohnungsmix angestrebt, in dem ein Spektrum von 1-Zimmer- bis mindestens 4-Zimmer-Wohnungen angedacht ist. Geförderter Wohnungsbau kann insbesondere im Baukörper am Kaiser-Karl-Ring realisiert werden. Die gewerbliche Nutzung von Wohnraum (Ferienwohnungen) soll ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Verkehrslärmbelastung gestattet nach gutachterlicher Auffassung auch einseitig zum Kaiser-Karl-Ring ausgerichtete Wohnungen – unter der Voraussetzung fensterunabhängiger Belüftung von Aufenthaltsräumen.
Eine Analyse der Nutzungsstruktur im Umfeld (Architekturbüro caspar., Dezember 2022) ergab, dass auch am Kaiser-Karl-Ring in den Erdgeschossen Wohnungen vorhanden sind.

Im Plangebiet wird entweder durch die Ausbildung von Hochparterres für Wohnnutzung und / oder der Ausgestaltung von Grünflächen zwischen Nutzungen im Erdgeschoss und dem angrenzenden öffentlichen Bereich am Kaiser-Karl-Ring ein ausreichender „Sozialabstand" hergestellt. Zum Kaiser-Karl-Ring ist die Fassade um rd. 3 Meter vom öffentlichen Raum zurückgesetzt.

Die dreigruppige Kita ist im Bereich des Übergangs vom Kaiser-Karl-Ring zur Dorotheenstraße geplant. Die geplante Bruttogrundfläche orientiert sich an den Flächenempfehlungen der Bundesstadt Bonn (Investorenleitfaden) von 813 m² mit einer Außenspielfläche von 612 m².

8.3 Verkehrliches Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen Kaiser-Karl-Ring, Vorgebirgsstraße, Dorotheenstraße und Adolfstraße erschlossen.

8.3.1 Tiefgaragenein-/ausfahrten

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Vorgebirgsstraße geplant. Die Ausfahrt ist zum Kaiser-Karl-Ring hin vorgesehen – im Bereich einer heutigen Zufahrt zu der Stellplatzanlage im Blockinnenbereich, weshalb Alleebäume dadurch nicht tangiert werden. Diese Anordnung ermöglicht die Zonierung der Tiefgarage in einen öffentlich zugänglichen und einen privaten Teil, um im öffentlich zugänglichen Bereich u.a. ein Mobilitätsangebot (insbesondere Carsharing) zu schaffen. Die dadurch nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bonn erzielbare Abminderung der bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplatzbedarfe soll eine geringere Unterbauung des Grundstücks und intensivere Begrünungsmöglichkeiten bewirken.

Aufgrund der Einbahnstraßen-Regelung in der Vorgebirgsstraße gibt es für die Einfahrt nur eine Abbiegeoption („links rein"). Die Ausfahrt zum Kaiser-Karl-Ring ermöglicht ebenfalls nur eine Abbiegeoption („rechts raus").

Im weiteren Verfahren wird untersucht, ob zur Freihaltung von Sichtdreiecken Parkplätze im öffentlichen Raum entfallen müssen. Zudem wird geprüft, ob der Verkehrsfluss durch ein- bzw. ausfahrende Kfz in bzw. aus der Tiefgarage eingeschränkt wird.

Auch eine verkehrssichere Erreichbarkeit der Rad-Stellplätze in der TG wird im Rahmen der weiteren Planung im Zusammenhang mit der zuständigen Fachdienststelle eruiert.

8.3.2 Mobilitätskonzept

Zur Stärkung des Umweltverbunds werden folgende Maßnahmen im weiteren Verfahren geprüft:
- Öffentlich zugängliches Carsharing in der Tiefgarage zur Entlastung des Umfeldes und für Bewohnerinnen und Beschäftigte im Plangebiet
- Bike-Sharing

Gemäß Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn kann die Anzahl bauordnungsrechtlich erforderlicher Kfz-Stellplätze für Wohnnutzung durch ein Carsharing-Angebot reduziert werden. Ein Carsharing-Fahrzeug ersetzt bis zu 5 Kfz-Stellplätze, maximal jedoch 25 % der notwendigen Stellplätze.

8.3.3 Ruhender Verkehr

Gemäß Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn liegt das Plangebiet in Zone I. Die ansetzbaren Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2 zu dieser Satzung.

Auf Grundlage der aktuellen Vorhabenplanung wird im weiteren Verfahren der Stellplatzbedarf für Kfz und Fahrräder ermittelt. Für Nutzungsszenario 1 (Wohnen/Gewerbe/Kita) ergibt sich ein höherer Stellplatzbedarf als für Nutzungsszenario 2 (Wohnen/Kita). Maximal wird von 100 zu errichtenden Kfz-Stellplätzen im Plangebiet ausgegangen.

Der hierfür erforderliche Flächenbedarf kann grundsätzlich im Untergeschoss nachgewiesen werden. Für Fahrräder sollen im Untergeschoss auch Doppelparksysteme zum Einsatz kommen. Oberirdisch sollen ca. 10 % der Fahrradstellplätze angelegt werden, um insbesondere BesucherInnen eine leicht zugängliche Abstellmöglichkeit anbieten zu können. Darüber hinaus werden Stellplätze für Sonderfahrräder (Lastenrad, Kinderanhänger) berücksichtigt.

Für die Kita ist geplant, die erforderlichen „Kiss&Ride-Parkplätze" am Kaiser-Karl-Ring im Bereich der öffentlichen Längsparkplätze (Ausweisung der Freihaltung zu Hol- und Bringzeiten) zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind ebenerdige Fahrradabstellmöglichkeiten (auch für Lastenrad bzw. Kinderanhänger) in der Nähe des Eingangs geplant. Für Mitarbeitende werden die erforderlichen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage bereitgestellt.

BesucherInnen von gewerblichen Flächen erhalten eine Zugänglichkeit zur Tiefgarage.

8.3.4 Leistungsfähigkeit vorhandener Knoten

Die Leistungsfähigkeit der Knoten Kaiser-Karl-Ring / Vorgebirgsstraße (Knotenpunkt 1) und Kaiser-Karl-Ring / Dorotheenstraße (Knotenpunkt 2) wird nach einer ersten gutachterlichen Einschätzung durch den planbedingten Mehrverkehr in ihrer Leistungsfähigkeit voraussichtlich nicht eingeschränkt. Im weiteren Planverfahren erfolgt eine verkehrliche Betrachtung auf der Basis aktualisierter Planungsstände.

8.3.5 Lieferverkehre

Haltemöglichkeiten für Lieferverkehre werden im weiteren Verfahren geprüft.
Für die Pflege und Unterhaltung der Außenspielflächen der Kita wird eine geeignete Möglichkeit der Anfahrt vorgesehen.

8.3.6 Abfallbeseitigung

Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter werden im Tiefgeschoss vorgesehen. An Abholtagen werden die Behälter straßenseitig auf definierter Fläche im Plangebiet aufgestellt.

8.4 Technische Erschließung

Im Bereich der angrenzenden Straßen besteht ein leistungsfähiges Kanalnetz, an das grundsätzlich angeschlossen werden kann. Aufgrund der Größe des Geländes sind im Vorfeld die Anschlusspunkte hinsichtlich der Netzhydraulik mit dem Tiefbauamt der Stadt Bonn abzustimmen.

Sofern eine neue Grundstückseinteilung vorgenommen wird, ist darauf zu achten, dass gemäß Entwässerungssatzung §14 (1) jedes Grundstück mit einer eigenen Anschlussleitung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist. Nur in Ausnahmesituationen und unter besonderen Auflagen ist die gemeinsame Anschlussleitung mehrerer Grundstücke gestattet. Diese Anschlusssammelleitung ist durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke aller Anschlussverpflichteten zu sichern. Der Stadt ist, unabhängig von der gesamtschuldnerischen Verantwortung der übrigen Anschlussberechtigten, ein Verantwortlicher zu benennen.

Grundsätzlich bedarf die Herstellung oder Änderung von Anschlüssen der vorherigen Zustimmung der Stadt (§ 15 (1) Entwässerungssatzung).

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom, derzeit noch Gas und Wasser ist grundsätzlich möglich. Die Stadt Bonn hat das Ziel bis spätestens 2035 ihre Energieversorgung auf regenerative Energien umzustellen. In den nächsten Jahren wird eine kommunale Wärmeleitplanung erstellt, die den Ausstieg aus der fossilen Energieversorgung als Grundlage hat und aufzeigt, wie die Wärmeversorgung der Zukunft in Bonn aussehen wird.

8.4.1 Niederschlagswasser

Da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, besteht keine Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen.

Hiervon unabhängig soll dort, wo es geologisch und technisch möglich ist, eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen erfolgen. Zu beachten ist, dass der Boden bis über 7,0 - 9,0 m Tiefe im zentralen Bereich keine versickerungsfähigen Schichten aufweist. Hier wird ggf. ein Bodenaustausch erforderlich. Die Versickerung über Rigolen erfordert eine Erlaubnis zur Gewässerbenutzung durch die Untere Umweltbehörde.

Um möglichst viel Wasser direkt zu fassen und den Rigolen zuzuleiten, sind die Dächer, dort wo es möglich ist, als Retentionsdächer auszubilden. Das bedeutet, dass neben dem Bemessungsabfluss auch die Starkregenabflüsse eines maximal 100-jährigen Ereignisses auf dem Dach zu halten sind. Das ist unkritisch bei ungenutzten Flachdächern möglich, möglich ist es auch bei genutzten Dächern mit Wasserretentionsboxen. Der Abfluss bei den Retentionsdächern erfolgt gedrosselt, in Abhängigkeit des Speichervolumens.

Um weitere Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswasser-Abflusses zu schaffen, können neben Retentionsdächern auch Zisternen genutzt werden. Von den Zisternen aus kann das Wasser außerdem einer weiteren Nutzung zugeführt werden (z.B. Grünflächenbewässerung).

Das Wasser der Staffelgeschosse und Balkone wird der Regelentwässerung zugeleitet. Kaskadierende Entwässerungen sind zu vermeiden oder als Abweichung zur DIN offen zu legen, so dass die Bemessung entsprechend geplant werden kann. Ziel ist die Reduzierung der Regenwasserabflüsse zur städtischen Kanalisation und Rückhaltung des Starkregens auf dem Grundstück.

8.4.2 Starkregen

Bei der Planung eines Bauvorhabens ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen auf dem eigenen Grundstück sowie bestehender Baukörper benachbarter Grundstücke entstehen.
Neben der Betrachtung von Grundstückslagen ist auf den objektbezogenen Schutz hinzuweisen. Hierzu gehört die Rückstausicherung des Kanalhausanschlusses, aber auch der Schutz vor oberflächlichen Überflutungen. Typische Schwachpunkte wie
- ebenerdige Eingänge und Terrassen,
- befestigte Flächen mit Gefälle zum Haus,
- Einfahrten mit Gefälle zum Haus,
- Souterrainwohnungen,
- tiefliegende Einfahrten

sind zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern.

Die Starkregengefahrenkarte der Bundesstadt Bonn weist für einen extremen Starkregen keine Überflutungsgefahr aus dem öffentlichen Raum aus, denn es gibt keine Tiefpunkte der umgebenden Straßen im Bereich des Plangebietes.

Der Fachgutachter empfiehlt, die Schutzziele der DIN 1986 Teil 100 für den Überflutungsschutz umzusetzen und mindestens VRück = 51 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen. Zum Schutz vor Überflutung wird über die Regeln der DIN hinaus ein Überflutungsschutz für ein 100- jähriges Ereignis gemäß SRI7 nachgewiesen. Für die endgültige Planung ist nach DIN 1986-100 ein Nachweis des auf dem Grundstück erforderlichen Rückhaltevolumens mit mindestens 30-jährigem Regenereignis zu erbringen. Es ist die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung nachzuweisen.

8.4.3 Technische Anlagen

Dächer sollen weitgehend von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen freigehalten werden, um die begrünbare Dachfläche und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu optimieren (DS 221020). Ausgenommen von dieser Reduzierung sind Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen und andere Anlagen, die zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbarer Energie nützlich sind. Ansonsten sind auf Flachdächer vordringlich Eindeckungen vorzusehen, die das Stadtklima positiv beeinflussen, insbesondere in Bezug auf Lufttemperatur und Feuchtigkeitsregulierung.

9. Umweltbelange

9.1 Mensch und seine Gesundheit

9.1.1 Verkehrslärm

Eine Ersteinschätzung im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchung von Peutz Consult vom 26.07.2023 liegt vor; im weiteren Planverfahren erfolgt eine detaillierte Untersuchung. Demzufolge ist das Plangebiet insbesondere durch Straßenverkehrslärm, vornehmlich im Bereich des Kaiser-Karl-Ring, aber auch Schienenverkehrslärm belastet. Den ersten Ergebnissen nach liegen die höchsten Verkehrslärmbelastungen an den Fassaden entlang des Kaiser-Karl-Rings vor, mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) im Tageszeitraum. Dort wird auch der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehene Wert von 60 dB(A) im Nachtzeitraum um bis zu 1 dB überschritten.

In den Fällen, in denen keine Fenster zu der weniger vom Lärm betroffenen Seite möglich sind (beispielsweise bei straßenseitigen Mikroappartements) muss jeweils eine entsprechend gut schallgedämmte Fenster-unabhängige Lüftungseinrichtung vorgesehen werden. Die Fenster sind zudem mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes auszustatten, von denen eine Minderungswirkung ausgeht (z.B. Prallscheibe, oder vorgehängte Balkone mit schallabsorbierenden Bekleidungen). Zudem wird der Einbau einer Fenster-unabhängigen Belüftung (durch den Einbau schallgedämmter Lüfter) in den meisten weiteren Teilen des Plangebiets nötig, da nachts der Schwellenwert von 45 dB(A) überschritten wird und daher der Innenpegel ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen mehr als 30 dB(A) betragen würde.
Diese Maßnahmen werden in der weiteren Planung beachtet.

9.1.2 Gewerbelärm

Der im Erdgeschoss des Eckgebäudes Kaiser-Karl-Ring / Vorgebirgsstraße vorhandene Gastronomiebetrieb sowie der Großhandelsbetrieb südöstlich des Plangebiets müssen bereits die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete im Plangebiet und an bestehenden Gebäuden im Umfeld einhalten. Durch die geplante Bebauung entstehen keine höheren Schutzansprüche. Gleiches gilt in Bezug auf den Betrieb, der im Hinterhof östlich des Plangebiets liegt. Zudem werden die Außenbereiche der Gastronomie größtenteils durch das eigene Gebäude abgeschirmt und auch eine Anlieferung scheint nur direkt an der Straße und nicht im hinteren Bereich möglich zu sein. Auch die Hauptlärmquellen der beiden anderen Betriebe sind nicht in Richtung des Plangebietes orientiert.

Die vom Frankenbad südlich des Plangebiets ausgehenden Gewerbelärmimmissionen sind hauptsächlich durch den Parkverkehr verursacht. Das Dach des Schwimmbades ist geschlossen und die Fenster sind nicht in Richtung des Plangebiets orientiert. Die Anlage ist zwischen 6:30 Uhr und 21 Uhr geöffnet, sodass diese Lärmquelle, abgesehen von eventuell auch im Nachtzeitraum betriebener Haustechnik, nur für den Tageszeitraum berücksichtigt werden muss.

9.1.3 Auswirkungen im Umfeld

Die geplanten gewerblichen Nutzungen (insbesondere ein medizinisches Versorgungszentrum) sind innerhalb eines urbanen Gebietes zulässige Betriebe, deren Emissionsverhalten – einschließlich Geräuschentwicklung im Bereich der Tiefgaragenzu- bzw. ausfahrt - das Umfeld voraussichtlich nicht beeinträchtigen.

Für rein dem Wohnen zuzurechnende Tiefgaragen und Stellplätze gibt es keine rechtsverbindlichen Grundlagen zur Bewertung der Schallimmissionen, da diese im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung darstellen und somit nicht als gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm zu betrachten.

Für die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit der Tiefgarage werden hilfsweise die Regularien der TA Lärm herangezogen. Gemäß den Anforderungen der TA Lärm soll die Gesamtbelastung aus den Geräuschen von gewerblichen Anlagen (Vorbelastung zzgl. Zusatzbelastung) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Im Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an der geplanten Bebauung als auch an den direkt neben den Tiefgaragentoren liegenden Bestandsgebäuden am Kaiser-Karl-Ring überschritten. Da die Tiefgarage im Nachtzeitraum nicht gewerblich genutzt und rein den Wohngebäuden zuzuordnen ist, sind die dargestellten Überschreitungen des Maximalpegels aber nicht relevant. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Kaiser-Karl-Ring 63 betreffen das Erdgeschoss und damit den dort ansässigen Gewerbebetrieb. Die prognostizierte Überschreitung ist sehr gering und im Vergleich zum Verkehrslärm kaum wahrnehmbar. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird an der Vorgebirgsstraße 32 auch nachts deutlich eingehalten

9.2 Artenschutz

Für den Rückbau des Gebäudebestands Kaiser-Karl-Ring 59 – 61 wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durch das Büro Strix, Königswinter, erstellt.
Durch den Rückbau des ehemaligen Postverteilzentrums Kaiser-Karl-Ring 59 - 61, 53111 Bonn, kann es unter Umständen zu einer Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Die Lebensraumansprüche einiger ubiquitärer und ungefährdeter Vogelarten, die an Gebäude- und Gehölzstrukturen gebunden sind, werden im Plangebiet erfüllt. Weiterhin können Vorkommen von Lebensstätten von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten teils im höhlenreichen Altholz im westlichen Bereich des Plangebietes sowie teils im Bestandsgebäude nicht im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Demnach können vorhabenbedingte Gefährdungen von arten-schutzrechtlich relevanten Tierindividuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Bundesstadt Bonn muss keine vollständige vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) erfolgen. Zur Vermeidung von Auslösen von Verbotstatbeständen ist auf Grundlage der Ergebnisse der ASP Stufe I die gutachterliche Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes (CEF-Maßnahmen) und die dafür notwendigen Kartierungen der Artengruppe Fledermäuse/Vögel ausreichend. Diese Umsetzung der Maßnahmen ist verbindlich und werden im weiteren Verfahren in die Planungen integriert.

Eine unmittelbare Gefährdung für sämtliche Vogelarten nach § 44 Abs.1, Nr. 1 BNatSchG könnte durch Vogelschlag an der Verglasung eines Neubaus eintreten. Sobald eine konkrete Planung dessen vorliegt, werden im Rahmen eines separat zu erstellenden Artenschutzkonzept-Vogelschlag Vermeidungs- und Minderungsmaß-nahmen konzipiert.

9.3 Natur und Landschaft

Außerhalb des Plangebiets erstreckt sich entlang des Kaiser-Karl-Rings eine gesetzlich geschützte Rosskastanienallee. Die Alleebäume werden durch die Planung nicht tangiert.
Von 12 auf der Projektfläche erfassten Bäumen existieren an der Westseite des Gebäudekomplexes am Kaiser-Karl-Ring ein bis zwei satzungsgeschützte Exemplare, die voraussichtlich bedingt durch Abbruch und Neubau im Plangebiet ersetzt werden müssen.

Bäume, deren Kronen und Wurzelräume in das Plangebiet hineinragen, aber nicht gefällt werden, sind während der Bauphase durch baumbezogene Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (2014) und ZTV Baumpflege (2020) zu schützen (i. d. R. Kronentraufe zzgl. 3 m). Dies betrifft vor allem den an das Plangebiet angrenzenden Teil der Rosskastanienallee auf dem Kaiser-Karl-Ring. Ein Detailaufmaß der Baumkronen der Alleebäume bestätigt, dass der Mindestabstand von 3 m Breite zwischen Kronenaußenrand und dem Baubereich eingehalten wird.

In den Bereichen, in denen die Fläche von einem Tiefgeschoss unterbaut ist, ist die grundwasserrelevante Versickerungsfähigkeit eingeschränkt. Auf Tiefgaragen sind bei intensiven Dachbegrünungsformen, ausreichende Statik und Substrathöhe vorausgesetzt, Pflanzungen von Kleinbäumen möglich. Eine dauerhafte Bewässerung muss gewährleistet sein. Baumpflanzungen mit Bodenanschluss sind in nicht unterbauten Bereichen realisierbar. Wegen der notwendigen Schaffung beschatteter Ruhezonen sind Baumpflanzungen unbedingt vorzusehen.

Die Baumreihen des Kaiser-Karl-Rings tragen zum Verbundsystem „Grünverbindungen" des Integrierten Freiraumsystems (IFS) bei und werden erhalten.

9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bundesstadt Bonn beabsichtigt bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, sich kontinuierlich zur klimaresilienten Stadt weiterzuentwickeln und Vulnerabilitäten im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu reduzieren. Diese Zielsetzungen wurden 2019 mit dem Leitbild der Bundesstadt Bonn zu Klimaschutz und Klimaanpassung (DS190114), welches sich als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesstadt Bonn versteht, durch den Rat beschlossen. Vor diesem Hintergrund werden Anforderungen und Maßgaben zu Klimaschutz (z.B. Energieeffizienzstandard, Energieversorgung, solarenergetische Optimierung, Solarverpflichtung, nachhaltiges Bauen) und Klimaanpassung (z. B. Optimierung der Durchlüftung, Gebäudebegrünung) formuliert, die einen Beitrag zur Zielerreichung leisten und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

9.4.1 Energiekonzept

Im Hinblick auf das Ziel der Klimaneutralität wird für Neubauten ein Effizienzstandard vorgesehen, der zu einem möglichst niedrigen Energiebedarf führt, der weitestgehend mit regenerativen Energien gedeckt werden kann.

Es sind verschiedene Energieversorgungsvarianten vergleichend zu untersuchen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die CO2-Emissionen und die Wirtschaftlichkeit und unter der Berücksichtigung erneuerbarer Energien darzustellen.
Ein Anschluss an das Fernwärmenetz grundsätzlich ist möglich.

9.4.2 Stadtklima

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligungen wurde im Rahmen einer Voruntersuchung durch das Büro Peutz Consult aus August 2023 die Erfassung der klimatischen Bestandssituation als Ist-Fall-Simulation durchgeführt. Die mikroklimatische Untersuchung zur Ermittlung der aktuellen sommerlichen Hitzebelastung wurde mithilfe des Stadtklimamodells ENVI-met in der Version 5.5.1 (Summer Release 2023) zunächst für den Bestandsfall durchgeführt. Hierbei wurde im Rahmen dieser Voruntersuchung die in Bonn an heißen Sommertagen typische südöstliche Hauptanströmungsrichtung berücksichtigt. In die Klimasimulation flossen Gebäudestellungen und -höhen, der Vegetationsbestand sowie die Oberflächenbeschaffenheit ein.

Die Beurteilung der klimatischen Gegebenheiten erfolgte anhand der simulierten Temperaturverhältnisse zu zwei verschiedenen Uhrzeiten sowie anhand der bioklimatischen Kenngröße des PET-Wertes am Nachmittag. Zusätzlich wurden die Durchlüftungsverhältnisse in Bodennähe sowie im Überdachniveau (1,5 m und 10,5 m über Grund) ausgewertet und dargestellt.

Die Rechenergebnisse zeigen, dass sich das Plangebiet aufgrund seiner Bebauungsstruktur sowie der Oberflächenbeschaffenheit und des hohen Versiegelungsgrades klimatisch derzeit durch eine hohe bioklimatische Belastung mit eingeschränkten Durchlüftungsverhältnissen auszeichnet. Auch die Lufttemperaturen sind sowohl tagsüber, vor allem in der Nacht gegenüber den umliegenden Nutzungen erhöht.

Da die Planung für das Gebiet in Zukunft auch eine Wohnnutzung vorsieht und zudem eine Kindertagesstätte geplant ist, sollte eine Verbesserung in Bezug auf die sommerliche Hitzebelastung angestrebt werden. Insbesondere ist auf eine positive Entwicklung der bioklimatischen Belastung zu achten.

Folgende Aspekte, die das Mikroklima positiv beeinflussen, werden in der Planung bereits berücksichtigt:
- extensive Dachbegrünung
- helle Fassaden
- Entsiegelung des Bodens sowie eine Durchgrünung mit Bäumen, Pergolen und Rasen
- Regenwasserrückhaltung
- Begrünung einzelner Fassaden, falls möglich

Folgende Maßnahmen können darüber hinaus einzeln oder in Kombination einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben und sollen umgesetzt werden:
- gezielte Pflanzung von Bäumen und Errichtung von weiteren verschattenden Elementen in sensiblen Bereichen
- Wahl geeigneter, hitzeresistenter Baumarten
- Natürliche und helle Oberflächen zur Verringerung der Wärmeaufnahmen im Tagesverlauf

9.5 Boden / Altlasten

9.5.1 Boden

Es wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH im Februar 2018 erstellt: Ab der Geländeoberfläche stehen zunächst heterogene Auffüllungen aus schluffigen bis stark schluffigen Sanden, sandigen bis stark sandigen Fein- bis Mittelkiesen und stark sandigen, kiesigen Schluffen an. Als Fremdstoffe waren Ziegel, Kohle, Mörtel, Beton, Schlacke, Schotter und Glas enthalten. Unmittelbar an der Geländeoberkante (GOK) wurde zunächst die Befestigung der Verkehrsflächen (Pflaster, Schwarzdecken) bzw. der Bodenplatten der Bestandsgebäude durchbohrt. Die Schichtunterkante fällt von 1,7 m unter Geländeoberfläche Richtung Süden auf 4,2 m unter Geländeoberfläche ab.

Unterhalb der Auffüllungen wurden Hochflutablagerung angetroffen. Im oberen Bereich stehen zunächst überwiegend schluffig und tonig ausgeprägten Schichten an, darunter wechselnd schluffige Sande und Feinsande. Die Gesamtmächtigkeit der Schicht liegt zwischen 1,2 und 4,0 m. Als unterste Schicht wurden die Kiese und Sande der Rheinterrasse angetroffen. Die Schichtunterkante wurde mit den durchgeführten Aufschlüssen nicht erreicht.

Der Grundwasserstand im Umfeld des Baufelds erreicht 49,1 m ü. NHN. Aufgrund des großen Grundwasser-Flurabstandes (Geländehöhen im Plangebiet: 59,5 bis 58,5 m ü. NHN) ist nicht von einer Beeinflussung des geplanten Bauwerkes auszugehen. Die Voraussetzungen für eine Versickerung im Baufeld sind nur innerhalb der untersten Schicht gegeben.

9.5.2 Altlasten

Es wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung mit abfalltechnischer Voreinstufung durch das Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH im Februar 2018 erstellt. Mit Schreiben vom 08.08.2023 wurde durch den Fachgutachter bestätigt, dass die getroffenen Aussagen und Bewertungen zur Altlastensituation weiterhin gültig sind. Die Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG ergab, dass aktuell aufgrund der flächigen Versiegelung keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht.

Die Auffüllungsböden werden nach derzeitiger Planung im Zuge der Baumaßnahmen für die Errichtung der Tiefgarage vollständig ausgehoben. Aus Sicht des Gutachters bestehen daher nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen keine Bedenken hinsichtlich der avisierten Nutzung zu Wohnzwecken.

„Im Wesentlichen wurden im Rahmen der aktuellen Untersuchungen PAK-haltige Auffüllungen (Z 2 bis > Z 2) im westlichen und östlichen Grundstücksbereich sowie schwermetallbelastete Bereiche im südlichen Bereich (> Z 2) identifiziert.

Das Tragschichtmaterial unterhalb der befestigten Parkplatz- und Verkehrsflächen genügt den Anforderungen der LAGA-Klasse Z 1.1 nach LAGA Bauschutt (1997). Unter Berücksichtigung der orientierenden Untersuchungsergebnisse ist das Auffüllungsmaterial unterhalb der im Mittel 0,6 m mächtigen Tragschicht der verkehrs- und Parkplatzflächen als Bodenmaterial der Güte Z 1.2 nach LAGA TR Boden (2004) voreinzustufen." (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, Februar 2018, Seite 18)
Es besteht kein Eintrag im Altlastenkataster der Stadt Bonn.

9.5.3 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

9.6 Sonstige Schutzgüter

Der Denkmalbereich Bonn-Nordstadt umfasst im Bereich der Vorgebirgsstraße als äußere Begrenzung das Gebäude Vorgebirgsstraße 32. Ziel der Satzung ist, das Erscheinungsbild des Viertels zu erhalten und vor negativen Veränderungen zu schützen.

Zudem befindet sich das Bauvorhaben (Vorgebirgsstraße / Kaiser-Karl-Ring) gegenüber dem Baudenkmal Frankenbad mit Außenanlagen (Unterschutzstellung 1996). Der Umgebungsschutz ist zu beachten. Die Gestaltung der Neubauten ist im weiteren Verfahren mit der Untere Denkmalbehörde abzustimmen.
Die Planung liegt auch in einer vermuteten Bodendenkmalfläche, sodass frühzeitig das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen ist.

10. Durchführungsvertrag

Gemäß Abwendungsvereinbarung ist mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zu schließen, insbesondere mit folgenden Verpflichtungen:
- Errichtung geförderten Wohnungsbaus, mindestens die Hälfte im Förderweg A und den Rest im Förderweg B
- Bau einer dreigruppigen Kita
- Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen
- Errichtung des Vorhabens mindestens im Kfw-55-Energieeffizienzstandard, bzw. Energiekonzept mit einem Beitrag zum Ziel der Klimaneutralität bis 2035
- Errichtung/Betrieb von Photovoltaikanlagen
- Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes

Ort / Datum Unterschrift

Vogelperspektive Bestand

Modell Bebauung am Kaiser-Karl-Ring